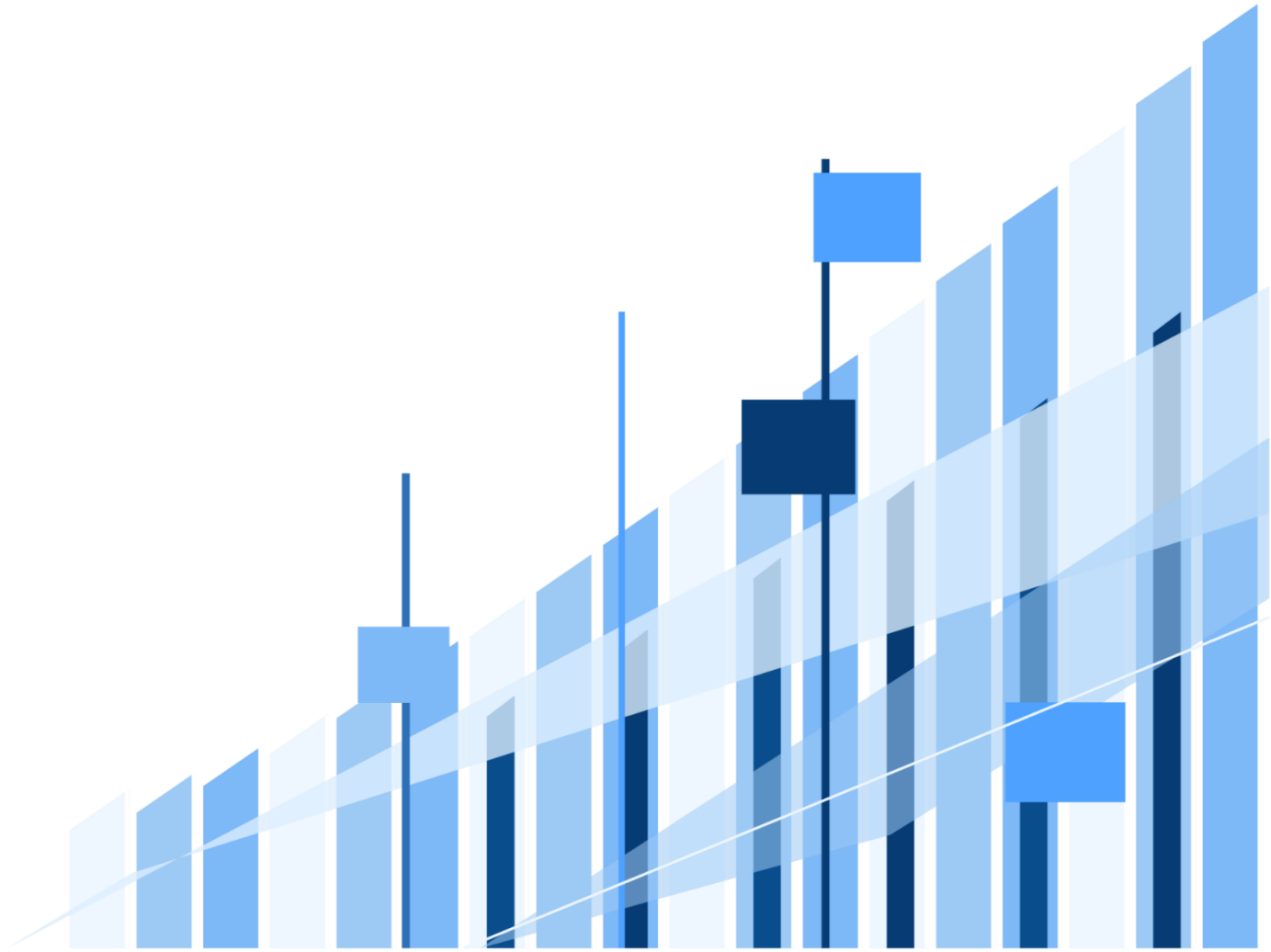
Valsts ieņēmumu dienests

Metodiskais materiāls

Ar iedzīvotāju ienākuma nodokli neapliekamie ienākumi no nekustamā īpašuma atsavināšanas



Materiāls sagatavots: 02.01.2022.
Materiāls pēdējo reizi aktualizēts: 29.10.2026.

Sveicināti!
Vēlamies, lai šis materiāls būtu Jums noderīgs. Materiāla beigās atradīsiet saiti uz īsu (tikai daži jautājumi!) aptauju. Būsim pateicīgi, ja veltīsiet mirkli, lai palīdzētu mums kļūt vēl labākiem!

Saturs

Vispārīgie jautājumi.....3
Ar nodokli neapliekamie ienākumi.....4
Neapliekamo ienākumu deklarēšanas pienākums.....14
Saistošie normatīvie akti.....18

Vispārīgie jautājumi

Materiāls sniedz palīdzību fiziskajām un juridiskajām personām, piemērojot likumu "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" (turpmāk – likums) un nosakot ar iedzīvotāju ienākuma nodokli (turpmāk – nodoklis) neapliekamos ienākumus no nekustamā īpašuma atsavināšanas (pārdošanas).

Ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas apliek ar nodokli kā ienākumu no kapitāla pieauguma, taču likumā ir paredzēti gadījumi, kad, izpildoties konkrētiem nosacījumiem, ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas neapliek ar nodokli.



Atkarībā no tā, vai ienākums no nekustamā īpašuma pārdošanas ir apliekams ar nodokli vai nav apliekams ar nodokli, atšķiras **ienākuma deklarēšanas veids**:

- ja ienākums nav apliekams ar nodokli, tad ienākumu deklarē gada ienākumu deklarācijā (**GID**);
- ja ienākums ir apliekams ar nodokli, tad ienākumu deklarē deklarācijā par ienākumu no kapitāla pieauguma (**deklarācija DK**).

Ar nodokli neapliekamie ienākumi

Ar nodokli neapliek ienākumu no tāda nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas fiziskās personas īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un vismaz 12 mēnešus pēc kārtas (minētajā 60 mēnešu periodā) līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai ir fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta, kas nav deklarēta kā papildu adrese.



Ja fiziskā persona pārdod dzīvokli, kurš ir īpašumā **vismaz piecus gadus** un vismaz **12 mēnešus** pēc kārtas šajā piecu gadu periodā nekustamajā īpašumā ir **fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta,** ienākums ar nodokli nav apliekams.

1.piemērs

2026.gada 5.janvārī fiziskā persona A pārdod dzīvokli:
- kas iegādāts 2005.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas uz fiziskās personas vārda reģistrēts zemesgrāmatā 2007.gada 23.augustā (tiesneša lēmuma datums);
- kas nav fiziskās personas vienīgais nekustamais īpašums;
- kurā no 2005.gada 20.novembra līdz 2026.gada 5.janvārim fiziskajai personai ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Ņemot vērā, ka dzīvoklis ir bijis īpašumā ilgāk par pieciem gadiem un šajā periodā dzīvoklī bija deklarētās dzīvesvietas adrese vismaz gadu, gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas neapliek ar nodokli.



Laika periods, kad nekustamais īpašums bijis fiziskās personas **deklarētā dzīvesvieta (12 mēneši)**, ir 12 mēneši **pēc kārtas** pēdējo 60 mēnešu laikā **līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai**.

2.piemērs

2026.gada 5.janvārī fiziskā persona pārdod dzīvokli:
- kas iegādāts 2004.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas vārda reģistrēts 2023.gada 2.septembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kas nav vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums;
- kurā no 2010.gada 20.novembra līdz 2026.gada 5.janvārim fiziskajai personai ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese).

Ņemot vērā, ka dzīvoklis nav bijis reģistrēts uz fiziskās personas vārda zemesgrāmatā vismaz piecus gadus, gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas apliek ar nodokli.

3.piemērs

2026.gada 29.maijā fiziskā persona A pārdod nekustamo īpašumu:
- kas iegādāts kopā ar laulāto – fizisko personu B – 1999.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kuru 2022.gada 1.septembrī fiziskā persona B pārdeva savam laulātajam – fiziskajai personai A;
- kurš uz fiziskās personas A vārda zemesgrāmatā reģistrēts 2022.gada 12.septembrī;
- kurā no 2003.gada 20.novembra līdz 2026.gada 29.maijam ir deklarēta abu laulāto dzīvesvieta (pieraksta adrese);
- kas nav vienīgais fiziskās personas A nekustamais īpašums.
Fiziskās personas A gūto ienākumu no īpašuma pārdošanas apliek ar nodokli, jo dzīvoklis nav bijis reģistrēts uz fiziskās personas A vārda zemesgrāmatā vismaz 60 mēnešus.

4.piemērs

2026.gada 5.janvārī fiziskā persona pārdod dzīvokli:
- kas iegādāts 2003.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas vārda reģistrēts 2007.gada 23.augustā (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2003.gada 20.novembra līdz 2005.gada 5.septembrim fiziskajai personai ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese);
- kas nav vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums.
Ienākumu no dzīvokļa pārdošanas apliek ar nodokli, jo pēdējo 60 mēnešu laikā pirms dzīvokļa pārdošanas fiziskajai personai šajā dzīvoklī nav bijusi deklarēta dzīvesvieta.



Ja fiziskā **persona**, kurai ir Latvijas valstiskā piederība, **uzturas ārpus Latvijas** ilgāk par sešiem mēnešiem un tā ar konsulārās vai diplomātiskās pārstāvniecības starpniecību vai tieši Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldei **ir paziņojusi par savu dzīvesvietu ārvalstī**, laika periods, kad nekustamajam īpašumam jābūt bijušam fiziskās personas **deklarētajai dzīvesvietai** (12 mēneši), ir **summāri jebkuri 12 mēneši** pēdējo 60 mēnešu laikā līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai.

5.piemērs

2026.gada 10.janvārī fiziskā persona (kurai ir Latvijas valstiskā piederība) pārdod nekustamo īpašumu:
- kas iegādāts 2013.gada 6.decembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas vārda reģistrēts 2013.gada 15.decembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2022.gada 1.marta līdz 2022.gada 30.septembrim un no 2024.gada 1.augusta līdz 2025.gada 10.janvārim fiziskajai personai ir deklarēta dzīvesvieta (pieraksta adrese);

- fiziskā persona Pilsonības un migrācijas lietu pārvaldei ir paziņojusi par savu dzīvesvietu Beļģijā laika periodā no 2015.gada 1.jūlija līdz 2022.gada 28.februārim un no 2022.gada 1.oktobra līdz 2024.gada 31.jūlijam.

Gūto ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas neapliek ar nodokli.



Ja nekustamais īpašums, kuru atsavina, ir **mantots** līgumiskā, testamentārā vai likumiskā ceļā no fiziskās personas, kuru ar viņu saista **laulība vai radniecība** līdz trešajai pakāpei Civillikuma izpratnē, uzskata, ka nekustamais īpašums ir fiziskās personas **īpašumā no dienas**, kad attiecīgais nekustamais īpašums **reģistrēts zemesgrāmatā kā mantojuma atstājēja īpašums**.

6.piemērs

2026.gada 8.martā fiziskā persona A pārdod nekustamo īpašumu:
- kurš 2023.gada 2.martā mantots no laulātā – fiziskās personas B;
- kuru fiziskā persona B iegādājusies 2007.gada 1.septembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš 2008.gada 1.februārī reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas B vārda;
- kurā no 2008.gada 10.maija līdz 2026.gada 8.martam reģistrēta personas A dzīvesvieta;
- kurš 2023.gada 15.martā reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda.

Tā kā nekustamais īpašums ir iegūts mantojumā no laulātā, nekustamais īpašums ir fiziskās personas A īpašumā no tā datuma, kad tas reģistrēts uz mantojuma atstājēja vārda.

Gūto ienākumu no dzīvokļa pārdošanas fiziskajai personai A neapliek ar nodokli, kaut arī nekustamais īpašums nav reģistrēts uz fiziskās personas A vārda vismaz piecus gadus.

7.piemērs

2026.gada 15.janvārī fiziskā persona A pārdod nekustamo īpašumu:
- kurš 2023.gada 2.maijā mantots no tēva – fiziskās personas B;
- kuru fiziskā persona B (tēvs) iegādājusies 2009.gada 1.decembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš 2009.gada 19.decembrī reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas B vārda;
- kurā no 2013.gada 10.marta līdz 2023.gada 2.maijam reģistrēta fiziskās personas A un fiziskās personas B dzīvesvieta;
- kurš 2023.gada 5.maijā reģistrēts zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda.

Gūto ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas neapliek ar nodokli.

Ar nodokli neapliek ienākumu no tāda nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas fiziskās personas īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un pēdējos 60 mēnešus līdz nekustamā īpašuma atsavināšanas dienai bijis vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums.



Ja fiziskā persona pārdod dzīvokli, kurš ir īpašumā **vismaz piecus gadus** un ir **fiziskās personas vienīgais** nekustamais īpašums, ienākumu ar nodokli neapliek.

8.piemērs

2026.gada 9.janvārī fiziskā persona A pārdod nekustamo īpašumu (zemi):
- kas iegādāts 2013.gada 7.jūnijā, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2013.gada 15.decembrī (tiesneša lēmuma datums);
- zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda citi nekustamie īpašumi nav reģistrēti.

Ņemot vērā, ka nekustamais īpašums reģistrēts uz fiziskās personas A vārda ilgāk par pieciem gadiem un tas ir personas vienīgais nekustamais īpašums, gūto ienākumu no nekustamā īpašuma (zemes) pārdošanas neapliek ar nodokli.

9.piemērs

2026.gada 27.februārī fiziskā persona pārdod nekustamo īpašumu – zemes gabalu 2 hektāru platībā:
- kas 2026.gada februārī pirms pārdošanas atdalīts no fiziskās personas īpašumā esoša vienīgā nekustamā īpašuma – zemes gabala 15 hektāru platībā;
- kas zemesgrāmatā reģistrēts 2026.gada 10.februārī kā atsevišķs nekustamais īpašums;
- kas 2014.gada 2.maijā mantots no fiziskās personas – tēva (mantots kā vienots nekustamais īpašums – 15 hektāru liels zemes gabals);
- zemesgrāmatā uz fiziskās personas vārda citi nekustamie īpašumi pēdējo 60 mēnešu laikā nav reģistrēti.

Gūto ienākumu no nekustamā īpašuma pārdošanas apliek ar nodokli, jo pārdošanas brīdī atdalītais zemes gabals (2 hektāru platībā) nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums.

Ar nodokli neapliek ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas (attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā kā vienīgais fiziskās personas nekustamais īpašums), ja šo ienākumu no jauna iegulda funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā 12 mēnešu laikā pēc nekustamā īpašuma atsavināšanas vai arī pirms nekustamā īpašuma atsavināšanas.



Ja no jauna iegulda mazāku summu nekā gūtais ienākums, **starpība, kas veidojas, no nekustamā īpašuma atsavināšanas cenas atņemot tā iegādes vērtību un veiktā ieguldījuma summu,** ir apliekama ar nodokli kā ienākums no kapitāla pieauguma.

10.piemērs

2026.gada 6.februārī fiziskā persona A pārdod trīsistabu dzīvokli par 50 000 eiro:
- kas iegādāts 2022.gada 9.jūlijā, noslēdzot pirkuma līgumu par 20 000 eiro;
- kas ir vienīgais fiziskās personas A nekustamais īpašums;
- kas zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2022.gada 15.jūlijā (tiesneša lēmuma datums).
2026.gada 20.februārī fiziskā persona A iegādājas divistabu dzīvokli, noslēdzot pirkuma līgumu par 26 000 eiro. Minētais divistabu dzīvoklis zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2026.gada 27.februārī (tiesneša lēmuma datums).
Ņemot vērā, ka trīsistabu dzīvoklis ir pārdots brīdī, kad tas nav bijis personas īpašumā vismaz piecus gadus, taču ir personas vienīgais nekustamais īpašums, personai ir tiesības gūto ienākumu ieguldīt funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā.

Gūto ienākumu no trīsistabu dzīvokļa pārdošanas daļēji apliek ar nodokli: funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā netika ieguldīti 4 000 eiro (30 000 eiro – 26 000 eiro), no kuriem ir maksājams nodoklis 1020 eiro (25,5 % no 4 000 eiro).



Ar nodokli neapliek ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas, kas radies saistībā ar **mantas sadali laulības šķiršanas gadījumā**, ja vismaz **12 mēnešus** pēc kārtas līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai tas bijis **abu laulāto deklarētā dzīvesvieta** (kas nav deklarēta kā papildu adrese).

11.piemērs

2026.gada 5.janvārī fiziskā persona A, šķirot laulību ar fizisko personu B, saistībā ar mantas sadali atsavina fiziskajai personai B dzīvokli:
- kuru iegādājusies 2022.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2022.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2022.gada 1.decembra līdz 2026.gada 5.janvārim fiziskajai personai A un fiziskajai personai B ir bijusi deklarētās dzīvesvietas adrese.

Fiziskās personas A ienākumu no dzīvokļa atsavināšanas neapliek ar nodokli.

12.piemērs

2026.gada 5.janvārī fiziskā persona A, šķirot laulību ar fizisko personu B, saistībā ar mantas sadali atsavina fiziskajai personai C nekustamo īpašumu:
- kuru iegādājusies 2010.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2010.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā laulātajiem nav bijusi deklarēta dzīvesvietas adrese, kā arī tas nav vienīgais fiziskās personas A īpašumā esošais nekustamais īpašums.
Fiziskās personas A ienākumu no nekustamā īpašuma atsavināšanas apliek ar nodokli.



Pārdodot privatizētu dzīvokli, **ja** visas dzīvojamās mājas privatizācija nav uzsākta 60 mēnešus līdz dzīvokļa pārdošanas dienai un tādējādi fiziskajai personai **nav bijusi iespēja** pārdodamo dzīvokli **ierakstīt zemesgrāmatā** likumā noteiktajā 60 mēnešu laika periodā, šī īpašuma **reģistrāciju Kadastra reģistrā pielīdzina reģistrācijai zemesgrāmatā**.

13.piemērs

2026.gada 1.oktobrī fiziskā persona pārdod privatizētu dzīvokli:
- kurš iegūts īpašumā, pamatojoties uz apliecību par īpašuma tiesībām uz dzīvokli līdz dzīvojamās mājas privatizācijai, un reģistrēts Kadastra reģistrā 2011.gada 3.jūlijā;
- 2022.gada 11.aprīlī ar Rīgas domes lēmumu uzsākta dzīvojamās mājas privatizācija;
- Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija 2022.gada 21.augustā izsūtījusi privatizācijas paziņojumu un paziņojumu par pirkuma līguma noslēgšanu;
- īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu (dzīvokli) nostiprinātas zemesgrāmatā 2022.gada 24.oktobrī, pamatojoties uz 2022.gada 7.oktobra pirkuma līgumu;
- kurā deklarēta fiziskās personas dzīvesvietas (pieraksta) adrese no 2006.gada 4.jūnija līdz 2025.gada 1.decembrim.
Fiziskās personas ienākumu no dzīvokļa atsavināšanas neapliek ar nodokli, jo privatizācijas procesa dēļ īpašumu nav bijis iespējams reģistrēt zemesgrāmatā 60 mēnešus pirms pārdošanas.



Pārdodot **daudzdzīvokļu nekustamo īpašumu**, kurš fiziskās personas īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par **60 mēnešiem**, ar nodokli **neapliek to** nekustamā īpašuma **daļu**, kurā fiziskajai personai vismaz 12 mēnešus līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai **bija deklarēta dzīvesvieta**.

14.piemērs

2026.gada 1.aprīlī fiziskā persona pārdod namīpašumu ar pieciem dzīvokļiem:
- kurš iegūts īpašumā, atjaunojot īpašuma tiesības, un ierakstīts zemesgrāmatā 2000.gadā;
- no 2000.gada līdz 2023.gada 1.janvārim īpašums ir izmantots saimnieciskajā darbībā, izīrējot četrus dzīvokļus;
- viens no dzīvokļiem fiziskajai personai ir bijis deklarētā dzīvesvieta no 2000.gada līdz 2024.gada 1.janvārim.

Fiziskās personas ienākumu no daudzdzīvokļu nekustamā īpašuma atsavināšanas daļēji apliek ar nodokli. Ar nodokli neapliek ienākuma daļu, kas attiecināma uz dzīvokli, kurā fiziskajai personai – nekustamā īpašuma īpašniecei – ir bijusi deklarētā dzīvesvieta.



Ja atsavina nekustamā īpašuma daļu, kas **neietver dzīvojamo ēku**, bet nekustamais īpašums fiziskās personas īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir **ilgāk par 60 mēnešiem** un vismaz **12 mēnešus** līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas brīdim ir fiziskās personas **deklarētā dzīvesvieta**, **ienākumu** no šāda nekustamā īpašuma daļas atsavināšanas **apliek** ar nodokli.

15.piemērs

Fiziskā persona pārdod 2 hektārus lielu zemes gabalu, kas pirms pārdošanas atdalīts no tai piederoša 10 hektāru liela zemes gabala, uz kura atrodas arī dzīvojamā māja, kas ir fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta. Viss nekustamais īpašums fiziskās personas īpašumā ir ilgāk par 60 mēnešiem.

Tā kā pārdod no kopējā nekustamā īpašuma atdalītu zemi (nekustamā īpašuma daļu, kas neietver dzīvojamo ēku), ienākumu no šāda nekustamā īpašuma daļas pārdošanas apliek ar nodokli.



Ja atsavina nekustamo īpašumu, ko **veido ēka vai būve un zeme**, uz kuras atrodas ēka vai būve, bet uz šo **zemi īpašuma tiesības iegūtas un zemesgrāmatā nostiprinātas vēlāk** nekā uz ēku vai būvi, par nekustamā īpašuma **iegādes brīdi uzskata** dienu, kad **ēka vai būve** ierakstīta **zemesgrāmatā**.

16.piemērs

Fiziskā persona 2026.gada 1.jūlijā pārdod nekustamo īpašumu, kurš sastāv no mājas un zemes:
- ēka 2000.gadā ir saņemta mantojumā un ierakstīta zemesgrāmatā 2000.gada 1.februārī;
- 2024.gada 1.februārī fiziskā persona nopirkusi zemi zem šīs mājas;
- mājā fiziskajai personai ir bijusi deklarēta dzīvesvieta no 2001.gada līdz 2024.gada 1.janvārim.

Fiziskās personas ienākumu no īpašuma atsavināšanas neapliek ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata 2000.gada 1.februāri.



Ja atsavina nekustamo īpašumu, ko veido zeme un uz šīs zemes **vēlāk uzbūvēta ēka vai būve** (uz zemi īpašuma tiesības iegūtas un zemesgrāmatā nostiprinātas ātrāk nekā uz ēku vai būvi), par nekustamā īpašuma iegādes brīdi uzskata dienu, kad ēka vai būve ierakstīta zemesgrāmatā.

17.piemērs

Fiziskā persona 2026.gadā pārdod nekustamo īpašumu (māju un zemi), kurš nav vienīgais fiziskās personas īpašumā esošais nekustamais īpašums:
- zemes gabals nopirkts 2004.gadā un šajā gadā reģistrēts arī zemesgrāmatā;
- uz zemes gabala uzcelta dzīvojamā māja, kura nodota ekspluatācijā 2024.gadā un tad pat arī reģistrēta zemesgrāmatā;
- kopš 2024.gada mājā ir deklarēta fiziskās personas dzīvesvieta.
Fiziskās personas ienākumu no īpašuma atsavināšanas apliek ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes dienu uzskata dienu, kad īpašums pilnībā reģistrēts zemesgrāmatā, tas ir, dienu 2024.gadā.

18.piemērs

Fiziskā persona 2026.gadā pārdod nekustamo īpašumu (māju un zemi):
- zemes gabals nopirkts un arī reģistrēts zemesgrāmatā 2008.gadā;
- 2017.gada 3.martā uz zemes gabala zemesgrāmatā reģistrēta jaunbūve;
- dzīvojamā māja nodota ekspluatācijā un arī reģistrēta zemesgrāmatā 2019.gadā;
- kopš 2019.gada mājā ir deklarēta fiziskās personas dzīvesvieta.
Fiziskās personas ienākumu no īpašuma atsavināšanas neapliek ar nodokli. Par nekustamā īpašuma iegādes dienu uzskata dienu, kad zemesgrāmatā reģistrēta jaunbūve, tas ir, 2017.gada 3.martu.

Nosakot, vai nekustamais īpašums fiziskās personas īpašumā (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums reģistrēts zemesgrāmatā) ir ilgāk par 60 mēnešiem un vismaz 12 mēnešus līdz atsavināšanas līguma noslēgšanas dienai ir fiziskās personas deklarētā dzīvesvieta, vērtē, vai nekustamais īpašums nav izmantots saimnieciskajā darbībā.



Ienākuma gūšanu no nekustamā īpašuma atsavināšanas **nekvalificē kā saimniecisko darbību**, **ja izdevumi**, kas saistīti ar īpašuma atsavināšanas rezultātā gūto ienākumu, **nav atzīti par saimnieciskās darbības izdevumiem**.



Ja **izdevumi**, kas saistīti ar ienākuma gūšanu, **nav atzīti par saimnieciskās darbības izdevumiem**, nevērtē arī to, vai darbība **atbilst** kādam no likumā noteiktajiem **saimnieciskās darbības kritērijiem**, tas ir, nevērtē pārdoto nekustamo īpašumu skaitu un gūto pārdošanas ienākumu apmēru.

19.piemērs

2026.gada 6.jūnijā fiziskā persona A pārdod dzīvokli:
- kuru iegādājusies 2014.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu;
- kurš zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrēts 2014.gada 25.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- kurā no 2019.gada 2.februāra līdz 2025.gada 1.maijam ir bijusi deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese;
- kuru fiziskā persona A no 2019.gada 1.maija līdz 2026.gada 31.martam izīrējusi fiziskajai personai B;
- fiziskā persona A saimnieciskās darbības ienākumu no šī dzīvokļa izīrēšanas noteikusi, nepiemērojot saimnieciskās darbības izdevumus atbilstoši likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" 11.panta divpadsmitajai daļai, un 2019.gada 1.maijā ir informējusi par to VID.

Fiziskās personas ienākumu no dzīvokļa pārdošanas neapliek ar nodokli.



Ar nodokli **neapliek** ienākumu no Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā atsavināta nekustamā īpašuma, ja minētais īpašums ir fiziskās personas īpašumā **ilgāk par 60 mēnešiem** (no dienas, kad attiecīgais nekustamais īpašums ir reģistrēts zemesgrāmatā) vai šo ienākumu no jauna **iegulda funkcionāli līdzīgā** nekustamajā īpašumā **12 mēnešu laikā pēc sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas**.

20.piemērs

2026.gada 6.februārī fiziskajai personai A ar pašvaldības lēmumu atsavina zemi un mājas "Bode", izmaksājot 35 000 eiro.
Zemi un mājas "Bode":
- fiziskā persona A iegādājusies 2022.gada 6.novembrī, noslēdzot pirkuma līgumu par 28 000 eiro;
- zemesgrāmatā uz fiziskās personas A vārda reģistrētas 2022.gada 15.novembrī (tiesneša lēmuma datums);
- nav bijusi deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese.

2026.gada 2.jūnijā fiziskā persona A nopērk zemi un mājas "Smilgas" par 40 000 eiro.

Fiziskā persona A gūto ienākumu 7000 eiro (35 000 eiro – 28 000 eiro) apmērā ieguldījusi funkcionāli līdzīgā nekustamajā īpašumā (nopirka zemi un mājas "Smilgas"), tāpēc gūto ienākumu neapliek ar nodokli.



Ja nekustamo īpašumu Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumā noteiktajā kārtībā **kompensē ar citu** nekustamo īpašumu, atsavinot šādas kompensācijas veidā iegūto nekustamo īpašumu, par tā **iegādes dienu uzskata** dienu, kad zemesgrāmatā **reģistrēts** saskaņā ar Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likumu **atsavinātais nekustamais īpašums**.

21.piemērs

2026.gada 6.jūlijā fiziskā persona A pārdod zemi ar mājām "Smilgas":
- zeme un mājas "Smilgas" iegūtas īpašumā 2022.gada 6.jūnijā kā kompensācija par sabiedrības vajadzībām atsavinātu īpašumu – zemi ar mājām "Bode";
- zeme un mājas "Bode" reģistrētas fiziskās personas A īpašumā zemesgrāmatā 2011.gada 25.novembrī;
- no 2023.gada 2.janvāra līdz 2026.gada 6.jūlijam mājās "Smilgas" deklarēta fiziskās personas A dzīvesvietas adrese.

Fiziskās personas A ienākumu no īpašuma pārdošanas neapliek ar nodokli. Par zemes un māju "Smilgas" iegādes dienu uzskata 2011.gada 25.novembri.



Ievērībai!
Ienākumam no nekustamā īpašuma atsavināšanas piemēro atbrīvojumus likumā noteiktajos gadījumos arī tad, ja ienākuma guvējs ir citas **Eiropas Savienības dalībvalsts** vai Eiropas Ekonomiskās zonas valsts rezidents.

Informācija par lauksaimniecības zemes atsavināšanu ir iekļauta metodiskajā materiālā "Iedzīvotāju ienākuma nodoklis no lauksaimniecības zemes pārdošanas ienākuma", kas atrodams VID tīmekļa vietnē www.vid.gov.lv.

Neapliekamo ienākumu deklarēšanas pienākums

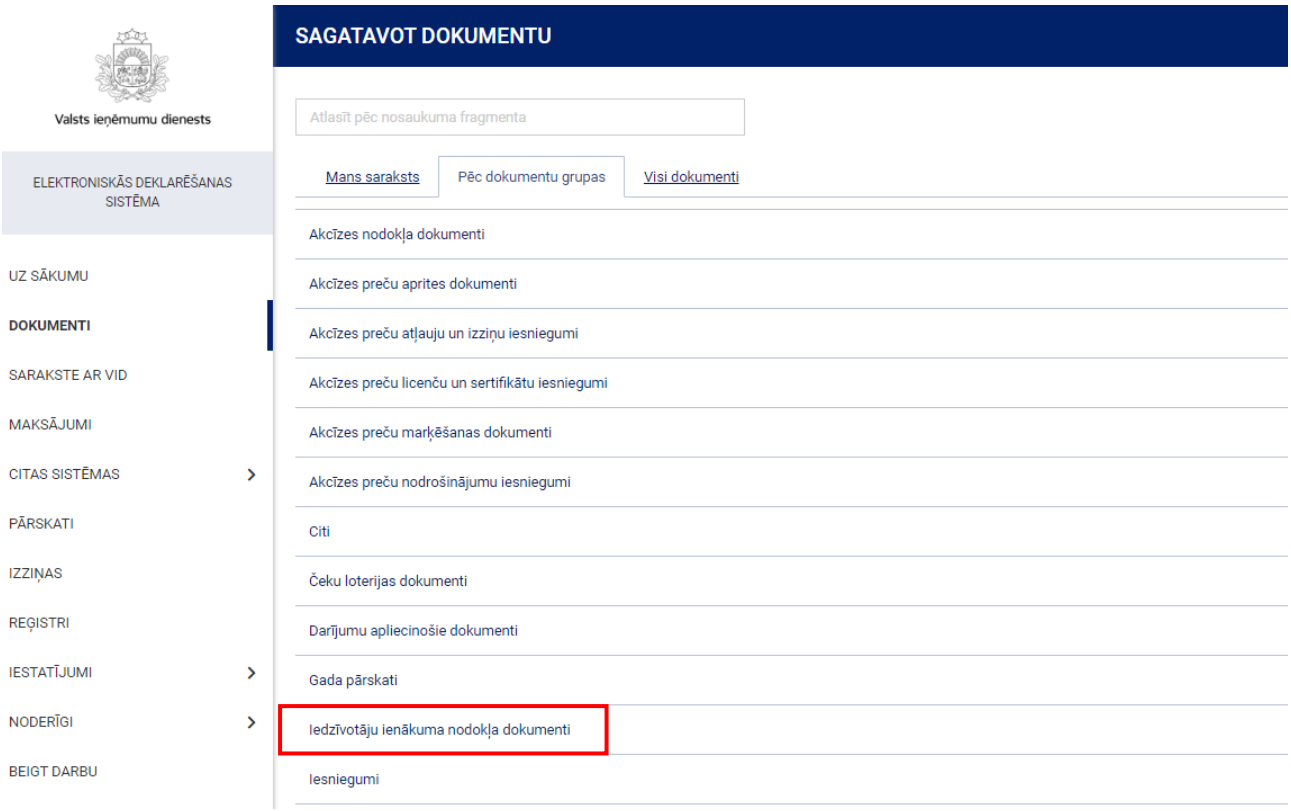
Fiziskajai personai, kas gada laikā ir guvusi **ar nodokli neapliekamos ienākumus**, kuru kopējā summa **pārsniedz 10 000 *eiro***, šie ienākumi ir jādeklarē, **iesniedzot** Valsts ieņēmumu dienestā (VID) **gada ienākumu deklarāciju**.

Fiziskā persona, kas gada laikā Latvijā ir guvusi **tikai** tādus **ienākumus**, no kuriem iedzīvotāju ienākuma **nodoklis ir ieturams izmaksas vietā**, **drīkst** gada ienākumu **deklarāciju aizpildīt pēc vienkāršotiem noteikumiem, lai deklarētu** ar nodokli **neapliekamos ienākumus.**

Aizpildot gada ienākumu deklarāciju pēc vienkāršotiem noteikumiem, fiziskajai personai deklarācijā nav jānorāda informācija (piemēram, darba alga vai cits ienākums, no kura nodoklis ir ieturēts ienākuma izmaksas vietā), kas jau ir VID rīcībā.

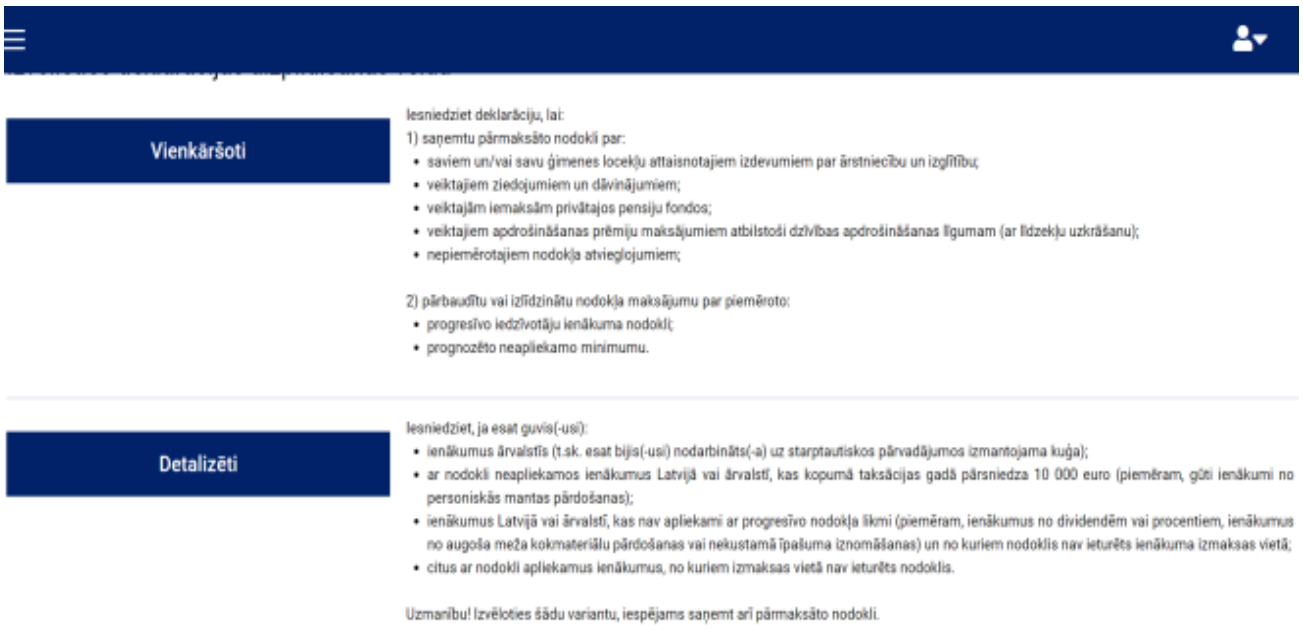
Gada ienākumu deklarācijas iesniegšana, izmantojot **Elektroniskās deklarēšanas sistēmu (EDS)**.

EDS darba logā "**Izveidot jaunu dokumentu**" izvēlas darbību "**No veidlapas**". Kad atveras jauna dokumenta ievades lapa, tajā izvēlas dokumentu grupu "**Iedzīvotāju ienākuma nodokļa dokumenti**" un tad dokumentu "**Gada ienākumu deklarācija, gada ienākuma deklarācija un tās pielikumi**".

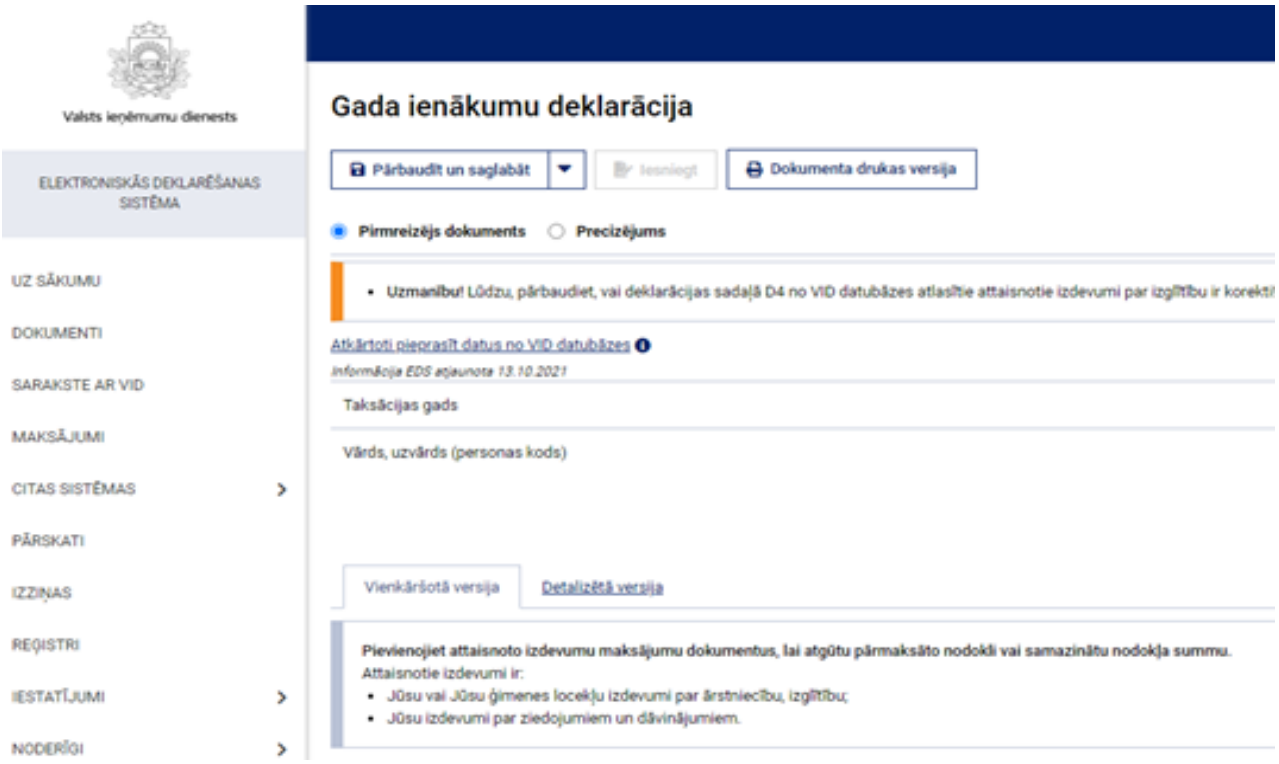




Jāizvēlas gads, par kuru tiks iesniegta deklarācija. Sagatavojot 2023. gada un 2024. gada deklarāciju, lai noteiktu, kādus pielikumus nepieciešams aizpildīt deklarācijā, jāiepazīstas ar informāciju un jāizdara izvēle:



Rezultātā persona saņems ar VID rīcībā esošu informāciju jau daļēji aizpildītu deklarāciju.



D1 pielikuma aizpildīšanas piemērs

22.piemērs

Juris Liepiņš 2025.gada 20.jūnijā pārdod nekustamo īpašumu Sudrabu Edžus ielā, Liepājā par 40 000 eiro fiziskai personai Jānim Bērziņam.
Juris Liepiņš nekustamo īpašumu saņēma mantojumā no tēva, pamatojoties uz 2022.gada 2.jūnija mantojuma apliecību, savukārt tēvs šo nekustamo īpašumu nopirka 2003.gadā.
Jurim Liepiņam nekustamajā īpašumā bija deklarēta dzīvesvieta no 2004.gada 5.oktobra līdz 2025.gada 29.maijam.
Jurim Liepiņam nekustamais īpašums pieder no 2004.gada, jo uz mantojuma atstājēja – tēva – vārda nekustamais īpašums zemesgrāmatā reģistrēts 2004.gadā.
Jura Liepiņa gūto ienākumu 40 000 eiro apmērā neapliek ar nodokli, jo īpašumtiesības pastāv ilgāk par pieciem gadiem un nekustamajā īpašumā vismaz 12 mēnešus piecu gadu periodā līdz pārdošanas dienai bija deklarētā dzīvesvieta.

Darījums jādeklarē gada ienākumu deklarācijas D1 pielikumā.

	Kredītiestāde / maksājuma pakalpojuma sniedzējs		Kredīta apgrozījuma summa, EUR
	Nosaukums	Reģistrācijas numurs	
		Kopā	0,00

Iesniedzamā informācija | D1 | D1' | D2 | D2' | D3 | D3' | D4 | D

Taksācijas gadā Latvijas Republikā gūtie ienākumi
(izņemot ienākumus no saimnieciskās darbības)

	Ienākumu gūšanas vieta (arī ienākumu izmaksātāja nosaukums un reģistrācijas kods vai vārds, uzvārds un personas kods, ja tāds ir piešķirts) un veids					Attaisnotie izdevumi						
	Reģistrācijas numurs vai personas kods	Ienākumu izmaksātāja nosaukums vai vārds un uzvārds	Ienākumu veids	Bruto ieņēmumi	Neapliekamie ienākumi	Darba ņēmēja valsts sociālās apdrošināšanas obligātās iemaksas	Iemaksas privātajos pensiju fondos un dzīvības apdrošināšanas prēmijas	Autoru izdevumi	Izdevumi,kas saistīti ar ienākumu gūšanu	Apliekamie ienākumi, neatskaitot darba devēja veiktās iemaksas (2. - 3. - 6. - 7. aile)	Avansā samaksātais (ieturētais) nodoklis	
	1a	1b	1c	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	xxxxxxxxxx	Jānis Bērziņš	22	40000,00	40000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
2										0,00		
3										0,00		

Informācija par deklarācijas aizpildīšanu ir atrodama VID tīmekļa vietnē www.vid.gov.lv.

Saistošie normatīvie akti

1. Likums "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli".

2. Ministru kabineta 2018.gada 30.oktobra noteikumi Nr. 662 "Noteikumi par iedzīvotāju ienākuma nodokļa deklarācijām un to aizpildīšanas kārtību".

3. Ministru kabineta 2010. gada 21. septembra noteikumi Nr. 899 "Likuma "Par iedzīvotāju ienākuma nodokli" normu piemērošanas kārtība".

Valsts ieņēmumu dienests

Materiāls sagatavots: 02.01.2022.

Materiāls pēdējo reizi aktualizēts: 29.10.2026.

Atsauksmes par materiāla kvalitāti vai priekšlikumus tā uzlabojumiem priecāsimies saņemt Elektroniskās deklarēšanas sistēmas sadaļā "Sarakste ar VID"

Palīdziet mums pilnveidoties un novērtējiet materiālu šeit: šeit
Jūsu līdzdalība ir vērtīga, lai turpmāk sarežģīto mēs skaidrotu vēl vienkāršāk.